

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Het Nieuwe Raadhuis

Gemeente Gooise Meren

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Reikwijdte bestemmingsplan	3
1.3	Leeswijzer.....	3
2	Reactie per indiener	4
3	Wijzigingen in bestemmingsplan.....	12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Het Nieuwe Raadhuis' heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 voor een periode van 6 weken ter inzage geleden. Gedurende de periode van 6 weken is eenieder in de gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode van 6 weken zijn in totaal 7 zienswijzen ontvangen. In deze 'Nota zienswijzen' zijn de zienswijzen samengevat¹ en beantwoord. Daarnaast is per reactie aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot een wijziging van het bestemmingsplan. Op grond van nieuwe gegevens en inzichten die los staan van zienswijzen en overlegreacties kan het wenselijk zijn om het bestemmingsplan ambtshalve op onderdelen te wijzigingen.

1.2 Reikwijdte bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is een publiekrechtelijk instrument van de gemeentelijke overheid en is voor overheden en burgers bindend. Het bestemmingsplan legt de gebruiks- en bouwmogelijkheden van gronden vast voor het betreffende plangebied en is ook daartoe beperkt. Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheden voor bouwen en gebruik, maar kan niet verplichten dat deze worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan staat los van eigendommen en begrenzingen: deze worden niet in een bestemmingsplan bepaald of vastgelegd.

Doel van het bestemmingsplan is om een goede ruimtelijke ordening te borgen. Om die reden mogen in een bestemmingsplan enkel regels worden gesteld voor zover deze ruimtelijk relevant zijn.

Met andere woorden: regels kunnen uitsluitend worden gesteld wanneer deze nodig zijn om bij te dragen aan een goede ruimtelijke ordening.

Indien in de zienswijzen onderwerpen zijn aangehaald die verder gaan dan dit kader en daardoor of niet kunnen worden geregeld in het bestemmingsplan dan wel betrekking hebben op een ander plangebied dan zal in de beantwoording per zienswijze worden aangegeven waar wel en waar niet op in kan worden gegaan.

1.3 Leeswijzer

Op het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Iedere zienswijze wordt samengevat en beantwoord.

Na elke beantwoording wordt aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing in het bestemmingsplan. In sommige gevallen wordt het bestemmingsplan ambtshalve aangepast. Alle wijzigingen die worden doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan worden separaat opgenomen in de Staat van wijzigingen die onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit. In hoofdstuk 3 zetten we de aanpassingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van de inspraakreacties op een rij.

¹ Zienswijzen mogen worden samengevat en bij de beantwoording ervan niet letterlijk worden weergegeven. Zie hiervoor de uitspraak van de Raad van State [Uitspraak 201908317/1/R1 - Raad van State](#): met de verwijzing naar Artikel 3:46 van de Awb

2 Reactie per indiener

In dit hoofdstuk delen we de individuele reacties per indiener en geven we hier een reactie op. De ingediende reacties zijn zakelijk samengevat.

<https://www.recht.nl/rechtspraak/uitspraak/?ecli=ECLI:NL:RVS:2023:4619>

Zienswijze 1			
1	Samengevatte zienswijze	Reactie gemeente	Wijzigingen bestemmingsplan
1.1	Reclamant vraagt zich af in hoeverre de lichtinval ter plaatse van naastgelegen woning, beperkt zal worden met de nieuwbouw.	De afstand tussen de woning van de reclamant en de beoogde ontwikkeling bedraagt circa 20 meter. Gelet op het feit dat de ontwikkeling ten noorden van de woning plaatsvindt en de zon via het zuiden draait, zal er geen sprake zijn van beperking van de lichtinval ter plaatse van de woning. Het licht valt voornamelijk vanaf het zuiden in de woning.	
1.2	Reclamant geeft aan dat vanuit de nieuwbouw direct inkijk zal hebben in de leefruimte van de woning van reclamant.	De afstand tussen de woning van de reclamant en de beoogde ontwikkeling bedraagt circa 20 meter. Hiermee is geen sprake is van onaanvaardbare aantasting van privacy. Het gaat hier om een bebouwde omgeving waarbij een woonsituatie vrij van inkijk niet kan worden gegarandeerd (zie ook uitspraak Raad van State ECLI:NL:RVS:2023:4619)	
1.3	Reclamant vraagt zich af wat reclamant mag verwachten van de toekomstige bewoners qua samenstelling.	Er zijn nog geen toekomstige bewoners bekend. De woningen worden deels te koop en deels als huurwoning aangeboden. Daarnaast heeft dit aspect geen betrekking op het bestemmingsplan.	
1.4	Reclamant vraagt zich af wat de invloed van de nieuwbouw is op de woning van reclamant en of reclamant schadeloos gesteld kan worden indien de waarde van de woning daalt.	Indien reclamant van mening is dat er sprake is van (financiële)schade kan er een verzoek tot toekenning van nadeelcompensatie worden ingediend. Dit is mogelijk nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Planschade - Gooise Meren	

Zienswijze 1a			
1a	Samengevatte zienswijze	Reactie gemeente	Wijzigingen bestemmingsplan
1a.1	<i>Reclamant sluit zich eveneens aan bij zienswijze 2 #747933.</i>	Zie beantwoording onder zienswijze 2.	

Zienswijze 2			
2	Samengevatte zienswijze	Reactie gemeente	Wijzigingen bestemmingsplan
2.1	De toekomstige bebouwing past niet in het straatbeeld van de Genestetlaan omdat de beoogde ontwikkeling de overgang tussen de straat en bebouwing nog groter maakt. Dit komt volgens reclamant doordat de beoogde bebouwing dicht bij de straat komt te liggen. De Genestetlaan heeft een rechte rooilijn met groen in de voortuin. Deze lijn wordt verstoord door het beoogde ontwerp. Daarnaast komt woning van reclamant aan het einde van de middag en begin van de avond in de schaduw te liggen en wordt het uitzicht door de beoogde ontwikkeling beperkt.	In overleg met de initiatiefnemer en de commissie ruimtelijke kwaliteit is besloten dat de nieuwe bebouwing passend is als hoekblok. Een hoekblok respecteert zowel de De Genestetlaan als de Landstraat. Een hoekblok manifesteert zich door als "boekensteun" de bebouwing van beide straten op te sluiten: Aan de De Genestetlaan schuift de bebouwing naar voren om het groen vertrapt op te sluiten, aan de Landstraat-zijde wordt de terugliggende bebouwingswand vertrapt opgesloten waardoor een klein stedelijk pleintje ontstaat. Doordat de ontwikkeling plaatsvindt aan de oostzijde van de woning is er nagenoeg geen effect op de bezonning. Dit is weergegeven in de bezonningsstudie. De ontwikkeling vindt plaats aan de oostzijde van de woning van de reclamant. Aan de voorzijde of de achterzijde van de woning zal dit dan ook bijna niet te zien zijn en is er geen effect op het uitzicht van de woning. Daarnaast gaat het hier om een bebouwde omgeving waarbij een woonsituatie vrij van inkijk niet kan worden gegarandeerd (zie ook uitspraak Raad van State ECLI:NL:RVS:2023:4619)	De bezonningsstudie is toegevoegd in bijlage 9 bij het bestemmingsplan.
2.2	Bij het ontwerp (de bouw) moet rekening gehouden worden met groenvoorzieningen. Het belang van groen in de straat is tijdens de informatieavond benadrukt door het idee om na voltooiing van de	De huidige situatie bestaat uit een verharde ondergrond. Deze ondergrond wordt gedeeltelijk bebouwd en waar mogelijk vergroend. Dit vergroenen gebeurt door "tegeltje wippen" maar kan	

	bouw, aan de zijde van de Genestetlaan tegeltje te wippen. In de huidige situatie is ruimte beschikbaar voor groenvoorzieningen. Het is onlogisch om deze eerst te bebouwen, om vervolgens het gebrek aan groen op te lossen door tegels te wippen in de openbare ruimte. Daarnaast geeft reclamant aan dat tegel wippen niet mogelijk is op deze locatie vanwege aanwezige kabels en leidingen.	(in overleg met de gemeente en bewoners) ook gebeuren aan de zijde van de De Genestetlaan. Het ondergrondse leidingtracé is voortdurend in ontwikkeling en de beoogde ontwikkeling zal hier ook effect op hebben. Het vergroenen kan echter ook op zones waar leidingen liggen (mits niet te diep wortelend): de leidingen hebben geen bescherming van tegels nodig.	
2.3	In de berekening van de parkeerbehoefte wordt niet ingegaan op de twee parkeerplaatsen die zich op dit moment bevinden op het terrein van het café. Dit betekent dat het plan een extra parkeerbelasting tot gevolg heeft van zeven parkeerplaatsen in plaats van de vijf parkeerplaatsen die in het plan genoemd zijn.	De parkeerplaatsen die worden aangehaald betreft de inrit aan de westzijde van het café. Deze inrit wordt niet als twee officiële parkeerplaatsen gerekend en is daarom niet meegenomen in de berekening van de parkeerbehoefte.	
2.4	De beoogde ontwikkeling zorgt voor een onveiligere verkeerssituatie op het kruispunt Landstraat/De Genestetlaan/Nieuwe Raadhuisstraat. De huidige verkeerssituatie is al erg onveilig en de beoogde bebouwing ontnemt het zicht vanaf de Genestetlaan en op de Landstraat en andersom. Ook wordt gewezen op de losplaats voor vrachtwagens in het naastgelegen pand aan de Landstraat 80. De onveilige situatie wordt volgens reclamant bevestigd door de zoekresultaten op Google die aangeven dat in 2023 vijf meldingen zijn geweest van een ongeval waarbij een ambulance moest komen.	Zichthinder is een algemeen voorkomend verschijnsel in het verkeer en kan veel oorzaken hebben. Verkeersdeelnemers moeten daarop anticiperen door het gevaarpunt met passende snelheid aan te rijden. Verkeer dat uit de De Genestetlaan komt moet aan alle bestuurders van rechts voorrang verlenen. Voor het afdwingen van een lagere snelheid is in de De Genestetlaan vlak voor het uitrijden een verkeersdrempel gelegd. Ook in de bestaande situatie is er zicht hinder door het terras. De inrichting van de straat verandert niet. Voor het pand loopt een stoep. Deze is voldoende breed om langs het pand te kunnen kijken.	
2.5	In de Genestetlaan geldt voor het huisvuil het 'zakkenbesluit'. Dit betekent dat er geen gebruik gemaakt wordt van klike's en de vuilniszakken één keer per week aan de straat gezet worden. Dit resulteert in veel zwerfvuil en doet afbreuk aan het aanzicht van de straat. Wegens de kabels en leidingen in de grond is er geen ruimte voor ondergrondse containers. Daarbij is tijdens de informatieavond aangegeven dat aan de overkant van de straat extra fietsparkeerplekken beoogd worden. Daarmee zal de beoogde ontwikkeling het huisvuil-probleem verergeren en zal er minder ruimte komen voor het plaatsen van huisvuil door de toekomstige fietsparkeerplekken.	Het inzamelen van het huisvuil staat los van deze ontwikkeling. Bij mogelijke wijzigingen in de openbare fietsparkeerplaatsen zal rekening worden gehouden met voldoende ruimte voor het aanbieden van huisvuil in de openbare ruimte. Het fietsparkeren voor de bewoners zal plaatsvinden in de gemeenschappelijke fietsenberging in het complex en de privébergingen voor de grotere appartementen. Daarnaast zijn bij de Landstraat 80 openbare fietsenrekken aanwezig. In overleg met de initiatiefnemer zal bekeken worden of eventueel uitbreiding van het openbare aanbod van fietsparkeerplaatsen benodigd is en zo ja, waar dit opgelost dient te worden.	

2.6	De beoogde bebouwing voorziet in balkons aan de achterzijde en ramen in gevels binnen een afstand van 2 meter tot de erfgrans. Dit is niet toegestaan omdat de minimale afstand twee meter tot de erfgrans dient te zijn. Daarbij wordt gewezen op de reeds aanwezige bebouwing (landsweg nr. 8o) dat ramen in de zijgevel heeft waartegen de beoogde bebouwing geprojecteerd is.	Aan de achterzijde van het gebouw is in het ontwerp één buitenruimte (balkon) voorzien. De lijn van de buitengevel in het ontwerp is aangepast waardoor de gevelopeningen verder dan 2m van de erfgrans af liggen. De zijgevel met ramen op de erfgrans is een “gedoogde” situatie waarin in de huidige ontwikkeling een oplossing is gevonden in samenwerking met de gebouweigenaar van Landstraat 8o..	
2.7	Het bouwplan past niet binnen het huidige bestemmingsplan en de bouwregels die ter plaatse van toepassing zijn.	Reclamant verwijst in deze reactie naar het bestemmingsplan ‘Oudere Dorp’. Omdat de ontwikkeling niet in dat bestemmingsplan past, is het bestemmingsplan ‘Het Nieuwe Raadhuis Bussum’ opgesteld. Hiermee zijn voor deze locatie de regels van het bestemmingsplan ‘Oudere Dorp’ niet meer van toepassing.	

Zienswijze 3			
3	Samengevatte zienswijze	Reactie gemeente	Wijzigingen bestemmingsplan
	Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 2.	Zie beantwoording onder zienswijze 2.	

Zienswijze 4			
4	Samengevatte zienswijze	Reactie gemeente	Wijzigingen bestemmingsplan
4.1	De beoogde bebouwing sluit niet aan op de bebouwing en het karakter van De Genestetlaan. De toekomstige bebouwing op de hoek van de Landstraat en De Genestetlaan zal zoveel mogelijk aan het straatbeeld van beide straten moeten voldoen qua hoogte, omvang en uitstraling. Dat vergt een compromis. Het huidige ontwerp voldoet daar niet aan.	De wens de stedenbouwkundige en morfologische structuur te versterken van het geheel heeft de aandacht van het projectteam, de gemeente en de commissie gehad bij de totstandkoming van het voorliggende ontwerp. De uitkomst van dit proces is het voorliggende ontwerp. Hierbij is dus rekening gehouden met zowel de bebouwing in Landstraat als met die in de De Genestetlaan	
4.2	Met de beoogde ontwikkeling zal de verkeersintensiteit toenemen. Daarnaast zal de verkeersveiligheid – die nu al sterk te wensen over laat – substantieel afnemen.	Zie beantwoording onder zienswijze 2.4	
	Reclamant sluit zich eveneens aan bij zienswijze 5		

Zienswijze 5			
5	Samengevatte zienswijze	Reactie gemeente	Wijzigingen bestemmingsplan
5.1	De beoogde bebouwing past niet in het straatbeeld van De Genestetlaan. De Genestetlaan wordt gekenmerkt door laagbouw met groen voor en achter. De bebouwing levert volgens reclamant een onnodige visuele verstoring van het straatbeeld op. Daarnaast zorgt de beoogde bebouwing voor schaduwvorming dat een aanzienlijke waardevermindering van de woning van reclamant tot gevolg zal hebben. Daarbij wordt gemeld dat reclamant een installatie voor zonnepanelen heeft gepland, die na realisatie van de bouw niet hetzelfde rendement op zal leveren als in de huidige situatie het geval is.	De wens de stedenbouwkundige en morfologische structuur te versterken van het geheel heeft de aandacht van het projectteam, de gemeente en de commissie gehad bij de totstandkoming van het voorliggende ontwerp. De uitkomst van dit proces is het voorliggende ontwerp. De woning van de reclamant bevindt zich aan de overzijde van de Genestetlaan, ten zuiden van het plangebied. Gelet op het feit dat de zon via het zuiden draait, zal de nieuwbouw geen effect hebben op de bezonning van de woning.	
5.2	Op De Genestetlaan en de Landstraat houden automobilisten zich vrijwel nooit aan de maximumsnelheid van 30 km/u. De beoogde ontwikkeling zal zorgen voor een onwenselijke toename van verkeersgeneratie op De Genestetlaan, in een gebied waar reeds verkeersproblematiek erkent is door de gemeente. Reclamant dringt aan te wachten op de uitkomsten van het project Verkeer Vondelkwartier alvorens het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. Daarmee wordt rekening gehouden met de verkeersveiligheid en wordt een onzorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan voorkomen.	Zie beantwoording onder zienswijze 2.4	
5.3	Er is op dit moment sprake van weinig groen in de Landstraat en De Genestetlaan. Het schaarse groen is nodig om hitte-eilanden en de daarmee gepaard gaande problematiek effectief tegen te gaan. De beoogde ontwikkeling zal dit probleem in een deel van de buurt alleen maar doen verergeren. Daarnaast is bij hevige regenval sprake van lekkages en optrekkend grondwater in huizen doordat het water kan door het aanwezige steenoppervlak in de buurt lastig een uitweg vinden. Het toevoegen van nog meer steen zal dit probleem verergeren. Reclamant is van mening dat in het ontwerp bestemmingsplan onvoldoende oog is voor	In de huidige situatie is het plangebied geheel verhard. Dit wordt in de toekomstige situatie eventueel vergroend waar mogelijk. Er is dan ook geen sprake van het toevoegen van meer steen ten opzichte van de huidige situatie, maar bij de eventuele vergroening zelfs sprake van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Bij de uitwerking van het plan dient voldaan te worden aan de aangehaalde eisen voor afwatering, echter de regels gesteld in dit bestemmingsplan maken dit niet onmogelijk.	

	correcte afwatering en het tegengaan van optrekkend grondwater. In het bestemmingsplan zijn geen plannen voor het aanbrengen van groenvoorzieningen of andere maatregelen die een correcte afwatering verzekeren. Reclamant heeft dan ook onvoldoende vertrouwen dat toekomstige bewoners kunnen voldoen aan artikel 5:52 lid 1 BW.		
5.4	Het bestemmingsplan is in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan 'Oudere dorp'.	Deze reactie is gelijklopend met de zienswijze 2.7. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 2.7.	

Zienswijze 6			
6	Samengevatte zienswijze	Reactie gemeente	Wijzigingen bestemmingsplan
	Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze 2. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 2.	Zie beantwoording onder zienswijze 2	

Zienswijze 7			
7	Samengevatte zienswijze	Reactie gemeente	Wijzigingen bestemmingsplan
c	De harde overgang die er nu is tussen landstraat 80 en Cafe 't Raedthuys, wordt met de ontwikkeling niet opgeheven, maar verplaatst naar De Genestetlaan. In zowel hoogte, diepte als breedte wordt een zeer harde overgang gecreëerd die niet aansluit bij het straatbeeld van De Genestetlaan.	Het voorliggende ontwerp is zodanig ingepast, waarmee het grootte complex Landstraat 80 wordt opgesloten door een hoekblok en aan de zijde van de De Genestetlaan een passende afbouw naar het kleinschaligere karakter van de De Genestetlaan wordt bereikt. In "de lange lijn" bezien wordt zo meer rust gecreëerd in het totale silhouet.	
7.2	De woningen in de omgeving van het plangebied worden gekenmerkt door groenvoorzieningen aan de voorzijde van de woningen. Dit is ook het straatbeeld van De Genestetlaan. De beoogde bebouwing neemt de ruimte voor groenvoorzieningen op deze locatie weg.	In de huidige situatie zijn geen groenvoorzieningen aanwezig binnen het plangebied. Met de ontwikkeling wordt eventueel meer groen toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie.	

	appartementencomplex neemt de ruimte voor groenvoorzieningen weg. Deze ruimte is er in de huidige situatie met de aanwezige bebouwing wel.		
7.3	Reclamant geeft aan dat De Genestetlaan te smal is. Met de gemeente is reeds gesproken over de verkeersveiligheid in het Vondelkwartier. De beoogde ontwikkeling zorgt voor een onveiligere verkeerssituatie op het kruispunt Landstraat/De Genestetlaan/Nieuwe Raadhuisstraat. De huidige verkeerssituatie is al erg onveilig en de beoogde bebouwing ontnemt meer zicht vanaf de Genestetlaan en op de Landstraat en andersom.	Zie beantwoording onder zienswijze 2.4	
7.4	Reclamant geeft aan dat er voor de 14 appartementen circa 20 parkeerplaatsen nodig zullen zijn. Reclamant ziet geen ruimte voor de parkeerplaatsen op de Landstraat. Deze straat staat altijd vol en er wordt veel fout geparkeerd. De gemeente handhaaft hier niet op.	Zoals uit de parkeerberekening blijkt is er met deze ontwikkeling ter vervanging van de huidige horeca een tekort van drie parkeerplaatsen. Middels een parkeeronderzoek is aangetoond dat dit in de omgeving op te lossen is. Naar aanleiding van de zienswijze(n) en de zorgen die hier in worden geuit over het parkeren, is hier door initiatiefnemer in overleg met de gemeente nogmaals naar gekeken. Nu is er een aanvullende oplossing gevonden in het realiseren van drie extra parkeerplaatsen in de Landstraat. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer en deze parkeerplaatsen zullen gerealiseerd worden voorafgaand aan het opleveren van de woningen. De realisatie van de parkeerplaatsen past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Oudere Dorp'.	Binnen de plantoelichting zal aangegeven worden waar drie extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De regels en de verbeelding worden niet gewijzigd.
7.5	Ten gevolge van de toename aan woningen zal het huisvuil toenemen dat op straat zal worden geplaatst omdat De Genestetlaan klike-vrij is en ondergrondse containers niet mogelijk zijn gebleken.	Zie beantwoording onder zienswijze 2.5.	
7.6	Daarnaast zullen ook parkeerplaatsen voor fietsen nodig zijn om overlast van op de stoep geparkeerde fietsen te voorkomen. Het beoogde ontwerp biedt hiervoor geen ruimte en dat zal resulteren in fout geparkeerde fietsen op de stoep die de toegang voor eenieder zullen belemmeren. Voornamelijk zou daarbij aandacht moeten zijn voor de minder-validen mensen.	Het fietsparkeren voor de bewoners zal plaatsvinden in de gemeenschappelijke fietsenberging in het complex en de privebergingen voor de grotere appartementen. Daarnaast zijn bij de Landstraat 80 openbare fietsenrekken aanwezig. In overleg met de initiatiefnemer zal bekeken worden of eventueel uitbreiding van het openbare aanbod van fietsparkeerplaatsen benodigd is en zo ja, waar dit opgelost dient te worden.	

		Er blijft op de stoep op de hoek van de Landstraat en De Genestetlaan voldoende ruimte over voor (mindervalide) voetgangers.	
7.7	De beoogde ontwikkeling is in strijd met de volgende bouwregels/wetgeving: - Bebouwing met vensters, muuropeningen, balkons of werken van soortgelijke aard te realiseren/ te hebben binnen 2 meter van de grenslijn - Bebouwing is geprojecteerd buiten de rooilijn en de overkapping van het beoogde ontwerp overschrijdt eveneens de rooilijn van het nieuwe ontwerp. Overschrijden van de rooilijn is onbespreekbaar gezien de beperkte ruimte die er is in de straat.	De lijn van de buitengevel in het ontwerp is aangepast waardoor de gevelopeningen verder dan 2 meter van de erfrens af liggen. Met het bestemmingsplan wordt een nieuwe rooilijn vastgelegd. Deze rooilijn volgt de rooilijn van de panden aan de Landstraat. In overleg met de initiatiefnemer en de commissie ruimtelijke kwaliteit is besloten dat een nieuwe bebouwing passend is als hoekblok. Een hoekblok respecteert zowel de De Genestetlaan als de Landstraat. Een hoekblok manifesteert zich door als "boekensteun" de bebouwing van beide straten op te sluiten: Aan de De Genestetlaan schuift de bebouwing naar voren om het groen vertrapt op te sluiten, aan de Landstraat-zijde wordt de terugliggende bebouwingswand vertrapt opgesloten waardoor een klein stedelijk pleintje ontstaat.	
7.8	De hoogte en de omvang van het voorgenomen plan zijn onaanvaardbaar omdat het voor te veel schaduwvorming zorgt in De Genestetlaan.	De Genestetlaan ligt ten zuiden van het plangebied. Aangezien de zon via het zuiden draait, zal er geen sprake zijn van schaduwvorming in De Genestetlaan ten gevolge van de ontwikkeling. Zie beantwoording onder zienswijze 2.1.	
7.9	De beoogde ontwikkeling heeft een negatieve invloed op woongenot, ruimte, verkeersveiligheid, mobiliteit, bereikbaarheid en lichtinval. Dit heeft naar verwachting directe waardevermindering tot gevolg voor het perceel en woning van reclamant.	Zie beantwoording onder zienswijze 1.4.	

3 Wijzigingen in bestemmingsplan

Ambtelijke wijzigingen:

- De verbeelding is aangepast ten aanzien van het laatste ontwerp.
- In paragraaf 4.3 is toegelicht op welke wijze de drie parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- De stikstofberekeningen zijn geactualiseerd naar de nieuwste AERIUS software (2023.2)

Wijziging ten gevolge van zienswijzen:

- In paragraaf 3.3 is de bezonningsstudie toegelicht. De bezonningsstudie is toegevoegd in bijlage 9 bij het bestemmingsplan.